



RENTAL MARKET

REPORT

Trois-Rivières

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

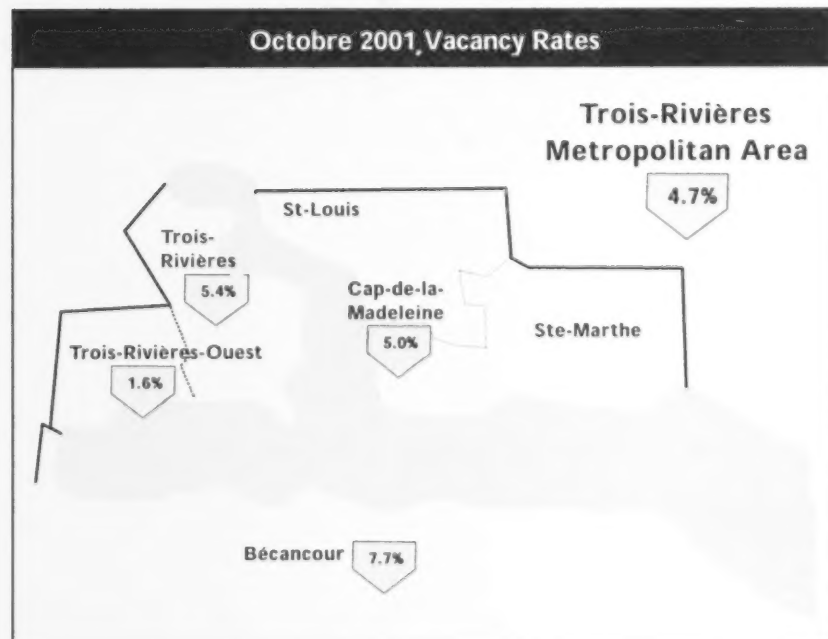
October 2001 Survey

Rental housing vacancy rate falls significantly in 2001

Highlights

- ✓ With 359 fewer unoccupied units in 2001 than in 2000, the vacancy rate fell to 4.7 per cent.
- ✓ Weaker apartment construction and improved youth employment conditions are the reasons for this decrease in the vacancy rate.
- ✓ Newer buildings and larger units are still favoured by tenants.
- ✓ Buildings with 50 or more units continue to stand out with vacancy rates below those of smaller structures.
- ✓ The vacancy rate is expected to go down again in 2002.

Octobre 2001, Vacancy Rates



IN THIS ISSUE

Analysis

- 1 Rental housing vacancy rate falls significantly in 2001
- 2 Vacancy rate down falls significantly in Trois-Rivières
- 2 Vacancy rate remains higher in Trois-Rivières than in other CMAs
- 2 Certain sectors stand out
- 3 Many vacancies elsewhere in the Mauricie area...
- 3 ... few in the province overall
- 4 Comfort without compromise
- 4 Larger units popular among tenants
- 4 Conditions favourable in largest buildings
- 5 Moderate rental increase in 2001
- 5 Vacancy rate should continue to fall in 2002
- 6 **Methodology**
- 6 **Description of zones**
- 7-8 **Statistical tables**



HOME TO CANADIANS
Canada

Vacancy rate falls significantly in Trois-Rivières

The Trois-Rivières census metropolitan area (CMA) posted the second greatest rental vacancy rate decrease in Canada, after Sherbrooke. In fact, the proportion of unoccupied units fell for a fifth consecutive year in the area. According to the results of CMHC's latest annual survey, the proportion of vacant units went from 6.8 per cent in October 2000 to 4.7 per cent in October 2001. This rate, which represents 750 vacant dwellings, was the lowest recorded since 1987.

The slowdown in rental housing construction observed in recent years, combined with a stronger demand thanks to improved youth employment conditions, brought about this decrease in the vacancy rate. In fact, the last time a comparable youth employment level was recorded dates back to the beginning of 1990. Still, the vacancy rate remains higher than the levels registered in the other CMAs across Quebec. For the last few years, the supply of affordable homes for sale and the

relatively low interest rates have enabled many renters to become homeowners, which curbed the decrease in the vacancy rate in the area.

Vacancy rate remains higher in Trois-Rivières than in other CMAs

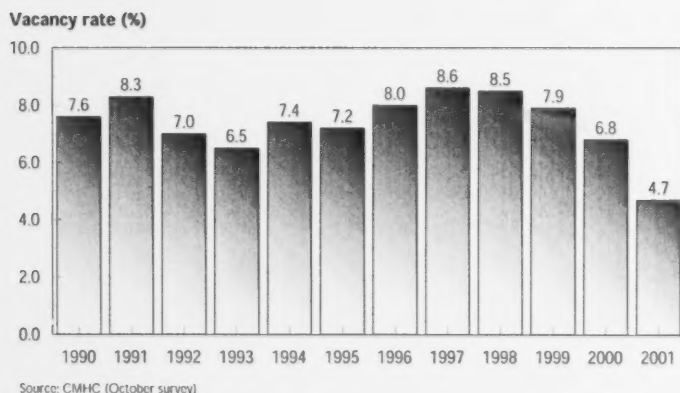
Such a low vacancy rate had not been recorded since the mid-1980s on the Trois-Rivières rental market. However, this rate still remains higher than those observed in the other CMAs across the province. The case of Trois-Rivières is therefore different from the other markets where it is very difficult to find a dwelling. But why is this happening in the Mauricie area?

In the late 1980s and early 1990s, rental housing construction was doing well in the area, but perhaps too well for the sector. During the past decade, those who were to ensure the renewal of the

rental housing client group--mostly young people aged from 20 to 34 years born at a time when there was a drastic decline in the birth rate--were simply not sufficiently numerous to replace the imposing baby boomer contingent who had preceded them on the rental market. In fact, for a slightly higher monthly payment than their rent, baby boomers could buy a bungalow, so many of them took advantage of the very attractive interest rates offered as of the mid-1990s and the very affordable prices of homes in the area to access homeownership. With the decline in youth employment at the time and a still shaky regional economic context, everything was in place for the vacancy rate to embark on an upward course.

The enthusiasm of builders upon the arrival of the many baby boomers looking for a dwelling had resulted in the construction of a large number of apartments. This abundance of new units, along with a demographic context that would be unfavourable to the rental market, and the difficult events on the job market in the last decade, caused the proportion of vacant units to rise to 8.6 per cent in 1997. These factors, combined with the affordable prices for existing homes and the very low mortgage rates, maintained the vacancy rate at high levels for several years. Recently, the weak rental housing construction and the favourable youth employment conditions contributed to bringing the proportion of vacant units back down below the 5-per-cent mark.

Vacancy Rate Down Significantly in Trois-Rivières in 2001



Certain sectors stand out

A review of the latest rental market survey results shows significant variations between the different sectors of the Trois-Rivières area. In fact, the northern sector of the city of Trois-Rivières and the municipality of Trois-Rivières-Ouest both have vacancy rates below the 2-per-cent mark (1.8 per cent and 1.6 per cent, respectively). It should be noted that these are the sectors with newer units, which are more popular among renter clients. At

Apartment Vacancy Rates

Canada	2000	2001
Metropolitan Areas		
Calgary	1.3	1.2
Charlottetown	2.6	1.8
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montreal	1.5	0.6
Oshawa	1.7	1.3
Ottawa	0.2	0.8
Québec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
St. John's	3.8	2.5
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Total Canada	1.6	1.1
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999		
Drummondville	1.8	1.8
Granby	2.0	2.5
Shawinigan	8.4	7.7
St-Hyacinthe	1.8	1.3
Sub-Total 50,000-99,999	3.1	2.6
Urban Areas from 10,000 to 49,999		
Alma	1.8	4.4
Amos	10.5	14.2
Baie-Comeau	16.7	16.2
Cowansville	6.6	6.0
Dolbeau-Mistassini	7.1	3.9
Gaspé	15.0	9.2
Joliette	4.2	2.2
La Tuque	10.6	13.0
Lachute	6.6	5.5
Magog	3.1	1.1
Matane	14.4	11.4
Montmagny	1.5	1.3
Rimouski	6.5	3.9
Rivière-du-Loup	4.5	3.4
Roberval	5.3	4.1
Rouyn-Noranda	12.2	15.5
Salaberry-de-Valleyfield	3.7	3.7
Sept-Îles	12.3	7.7
Sorel-Tracy	11.9	8.4
St-Georges	2.1	2.7
St-Jean-sur-Richelieu	2.8	1.2
Ste-Marie	1.7	2.8
Thetford-Mines	7.8	11.5
Val d'Or	11.4	11.4
Victoriaville	2.3	2.0
Sub-Total 10,000-49,999	5.9	6.2
Total Province of Québec	2.2	1.3

the other end of the spectrum, the downtown sector, where the oldest units are located, still had a high vacancy rate this past year, with 10.1 per cent of its dwellings vacant. Bécancour was close behind with 7.7 per cent of its apartments unoccupied. And, lastly, Cap-de-la-Madeleine (5.0 per cent) and the Université du Québec à Trois-Rivières sector (3.1 per cent) complete the picture with vacancy rates that were down. Conditions improved throughout the area, with the exception of the downtown sector, which saw its proportion of vacant units stay relatively stable at 10.1 per cent.

Many vacancies elsewhere in the Mauricie area...

Throughout the 1990s in the agglomeration of Shawinigan, the vacancy rate constantly remained between 7 per cent and 9 per cent. This past year was no exception, as 7.7 per cent of apartments in Shawinigan were vacant. However, this level, the lowest since 1993, represents a fourth consecutive decrease in the proportion of vacancies in this area. In La Tuque, conditions stayed difficult, as 13 per cent of units remained unoccupied. In this sector, the surplus of vacant units has been persisting for several years now, due to the local employment structure and demographic conditions that are unfavourable to the rental market.

... few in the province overall

The vacancy rate fell for a fourth consecutive year in the province overall. In privately initiated buildings with three or more units, the vacancy rate reached 1.3 per cent, compared to 2.2 per cent at the time of the 2000 survey.

Once again, the good performance of youth employment buoyed up demand for rental housing during the past year. As well, multiple housing construction was mainly focused on the condominium and retirement home market segments.

The survey results indicate that the vacancy rates decreased in all census metropolitan areas across Quebec. On the rental markets in Montreal (0.6 per cent), Hull (0.6 per cent) and Québec (0.8 per cent), the rates have now fallen below 1 per cent. In Sherbrooke, the vacancy rate went from 4.7 per cent down to 2.3 per cent in October 2001. The Trois-Rivières and Chicoutimi-Jonquière markets are not as tight. In Chicoutimi-Jonquière, the vacancy rate remained stable at 4.4 per cent. It should be pointed out that the rental increase was slightly above inflation on the markets that tightened.

According to the survey results, the vacancy rates were down for units of all sizes, but somewhat less so for dwellings with three or more bedrooms, for which the vacancy rate fell by only 1 percentage point. Also, there are slightly more bachelor apartments available than units in the other size categories.

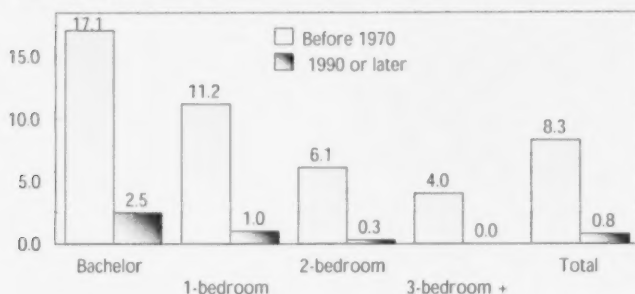
To get in touch with our
costumer service department

Telephone: 1 866 855-8577

e-mail: cam_qc@cmhc.ca

Newer, Larger Apartments More Popular

Vacancy rates (%) - Structures built before 1970 and in 1990 or later



Source: CMHC (October survey)

Comfort without compromise

One would be wrong to think that tenants seek the least expensive units at any cost. In Trois-Rivières, as in other centres across the province, it can be noted that the vacancy rates are higher for apartments that rent for lower prices. Looking only at two-bedroom apartments renting for under \$450, it can be seen that 4.9 per cent of these units were unoccupied. In the case of mid-range dwellings (\$450 to \$549), 1.2 per cent of units were vacant. But when considering units priced at \$550 or over, it can be observed that the vacancy rate stood at just 0.5 per cent. Tenants therefore prefer newer, more modern or recently renovated apartments, and they are often prepared to pay a little more for such units, while still looking to get the best value for their money.

And, a review of the Trois-Rivières rental housing stock according to the age of the buildings reveals the same finding just as clearly. Tenants seek the newest units, which generally rent for higher prices than apartments in older buildings. There are some major differences between the vacancy rates of various buildings in the area, depending on when they arrived on the market. Available

units are scarce in structures built during the past decade. In fact, for buildings that were completed in the 1990s or later, the vacancy rate was only 0.8 per cent this past October, even if the rents are nearly \$120 higher than for dwellings built before the 1970s. Conversely, for structures built before 1970, the same survey shows that the vacancy rate goes up to 8.3 per cent.

Some owners of structures built before the 1970s were able to keep their units well maintained and be receptive to their clients' needs by renovating as required. Landlords who did not do this gradually found themselves with chronic vacancy problems. As the income from their buildings went down, many owners did not have the means to brighten them up and consequently lost other tenants who chose more modern structures, which resulted in a further loss of income.

In the other building age categories, vacancy rate decreases were also observed. Structures built during the 1980s saw their vacancy rate fall by 2.4 percentage points to 3.2 per cent in October 2001. For buildings started between 1970 and 1979, a comparable decrease (2.6 percentage points) was noted, and 4.1 per cent of dwellings in this age category remained available.

Larger units popular among tenants

Over the years, and in all markets across the province, there has been a relation between unit sizes and vacancy rates. In fact, it has been noted that the larger the dwelling, the easier it is to rent. An analysis of the percentages of vacant units by apartment size reveals that this relation continues to exist again this year. Units with two bedrooms and those with three or more bedrooms are posting good performances for the area, with vacancy rates below the 4-per-cent mark. At the other end of the spectrum, the smallest units have the highest vacancy rates. The proportions of available rental housing units reached 5.8 per cent for one-bedroom units and 9.4 per cent for bachelor apartments.

Demand is stronger for larger apartments, which offer possibilities for sharing accommodations or are intended for families. In fact, these roomier units are increasingly sought by younger clients who wish to split the costs of the dwelling and thereby reduce each person's monthly bill. In the case of families with children, it is easy to see that a more spacious unit is greatly appreciated when it is within their budget.

Conditions favourable in largest buildings

Apartments in the largest buildings tend to be easier to rent than those in smaller structures. The latest results confirm this phenomenon, as buildings with fewer than 50 units had vacancy rates above 4.5 per cent. In the category of structures with 50 or more units, the rates stayed under the 3-per-cent mark, even falling below 1 per cent in the case of buildings with 50 to 99 units. Several of these structures are actually retire-

ment homes. In the Trois-Rivières area, the increasingly aging population will be tending to seek residences of this type because, as they older, people first want to have safe apartments in buildings equipped with a controlled-access security system and offering a full range of services, generally available in large residential complexes.

Moderate rental increase in 2001

In the overall Trois-Rivières area, a rental increase of 2 per cent was observed. This moderate rise was still below the inflation rate in effect. During the past year, the rental hike was caused by the increase in energy costs, more particularly oil prices. However, it was attenuated by vacancy rates that remain relatively high compared to other centres.

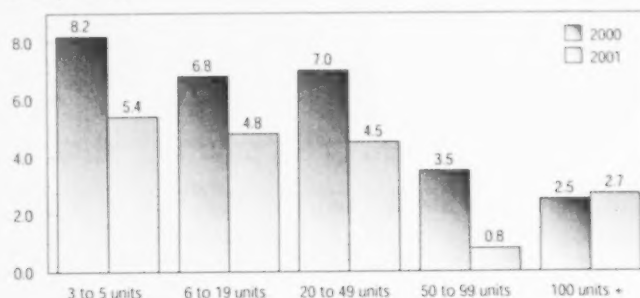
Rents went up for units of all sizes. In line with the stronger demand for larger units, the rent for apartments with three or more bedrooms posted the greatest hike. In terms of supply and demand, larger units manage to do better, and tenants are willing to pay more to benefit from the extra space.

Vacancy rate should continue to fall in 2002

Despite the expected decline in employment in 2002 due to the economic slowdown, the vigorous conditions on the youth job market observed in recent years and the low level of rental housing construction will cause the vacancy rate to fall below the 4-per-cent mark in 2002 (3.7 per cent). Following two forgettable years in the rental housing construction sector, activity should pick up with the announcement of the second phase of a retirement home project and other traditional rental buildings.

Structures with 50 or More Units Continue to Stand Out

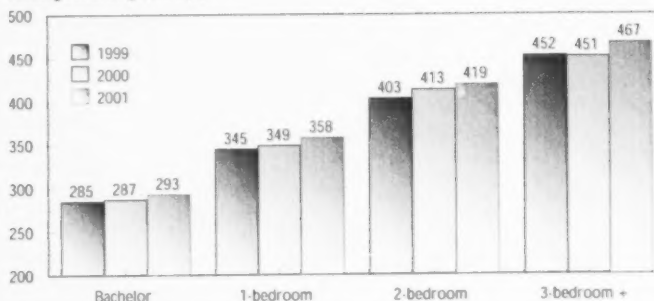
Vacancy rate (%)



Source: CMHC (October survey)

Falling Vacancy Rate Leads to Moderate Rental Increase

Average monthly rents (\$)



Source: CMHC (October survey)

retirement homes Reports

The Canada Mortgage and Housing Corporation's Market Analysis Center publishes reports on the Retirement Homes for six Metropolitan Areas in Québec (Chicoutimi, Hull, Montréal, Québec, Sherbrooke and Trois-Rivières).

These are the most comprehensive tools for developers and investors interested in this promising real estate segment and are based on the latest CMHC's data available in 2001.

Order your copy now by calling our

Customer Service Department at 1 866 855-5711

or by Email: cam_qc@cmhc.ca

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in the rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Market Zones

The various zones are described as follows:

Zone 1: Downtown

Zone 2: UQTR Sector

Zone 3: North Sector

Zone 1 to 3: City of Trois-Rivières

Zone 4: Municipality of Trois-Rivières-Ouest

Zone 5: Cap-de-la-Nadeleine and Ste-Marthe

Zone 6: Cap-de-la-Madeleine and St-louis-de-France

Zone 7: Municipality of Bécancour

Zone 1 to 7: Trois-Rivières Metropolitan Area

For more information about this publication, please contact:

Pascal-Yvan Pelletier

Market Analyst
at (418) 649-8102

e-mail: ppelleti@cmhc.ca

Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Unit Size
Trois-Rivières Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Downtown (1)	11.9	17.6	11.9	13.4	8.3	7.1	7.9	4.0	10.0	10.1
UQTR Sector (2)	7.7	5.7	4.5	3.3	3.5	1.9	6.5	3.9	4.9	3.1
North Sector (3)	***	***	3.7	2.5	4.2	1.6	0.9	0.3	3.1	1.8
City of Trois-Rivières (1-3)	9.2	12.5	7.6	7.4	5.5	3.8	4.7	2.3	6.3	5.4
Trois-Rivières-Ouest (4)	***	***	5.2	1.0	5.0	2.8	1.3	0.5	4.1	1.6
Cap-de-la-Mad. & Ste-Marthe (5)	***	***	11.0	6.0	8.8	4.1	7.7	3.4	9.5	4.4
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	***	***	8.7	4.3	6.8	3.0	9.6	9.4	8.3	5.4
Cap-de-la-Madeleine (5-6)	***	4.1	9.7	5.0	7.8	3.6	9.0	7.8	8.8	5.0
Bécancour (7)	***	13.3	20.6	5.9	14.5	7.8	14.1	7.8	17.0	7.7
Metropolitan Area	9.5	9.4	8.0	5.8	6.3	3.6	5.4	3.6	6.8	4.7

Apartment Average Rents (\$)
By Market Zone and Unit Size
Trois-Rivières Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Downtown (1)	282	276	316	329	353	362	382	406
UQTR Sector (2)	307	325	378	396	452	477	541	557
North Sector (3)	***	***	382	378	452	456	479	495
City of Trois-Rivières (1-3)	290	294	352	361	416	427	464	488
Trois-Rivières-Ouest (4)	***	***	353	351	434	435	483	485
Cap-de-la-Mad. & Ste-Marthe (5)	***	***	353	374	408	404	386	393
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	***	***	333	337	389	393	421	430
Cap-de-la-Madeleine (5-6)	***	284	344	355	399	400	411	421
Bécancour (7)	***	233	290	293	343	347	362	368
Metropolitan Area	287	293	349	358	413	419	451	467

Number of Apartments - Vacant and Universe (Units)
By Market Zone and Unit Size
Trois-Rivières Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.	Vacant	Univ.
Downtown (1)	66	373	168	1,257	85	1,198	21	523	339	3,351
UQTR Sector (2)	15	261	28	845	18	950	19	490	80	2,546
North Sector (3)	***	***	20	809	16	1,019	3	817	49	2,733
City of Trois-Rivières (1-3)	91	723	216	2,911	119	3,167	42	1,829	468	8,630
Trois-Rivières-Ouest (4)	***	***	8	754	36	1,309	4	725	48	2,946
Cap-de-la-M. & Ste-Marthe (5)	***	***	27	455	43	1,054	9	267	82	1,852
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	***	***	33	753	27	910	70	747	136	2,527
Cap-de-la-Madeleine (5-6)	8	194	60	1,208	70	1,964	79	1,013	217	4,379
Bécancour (7)	4	30	6	101	10	129	5	64	25	324
Metropolitan Area	104	1,104	290	4,974	235	6,569	130	3,632	759	16,279

*** Not available or sample too small to be disclosed

Apartment Average Rents (\$) With or Without Services *

By Market Zone and Unit Size Trois-Rivières Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	With Services	Without Services	With Services	Without Services	With Services	Without Services	With Services	Without Services
Downtown (1)	288	257	375	276	476	324	561	350
UQTR Sector (2)	328	290	419	326	523	437	606	493
North Sector (3)	***	***	368	385	477	439	520	467
Trois-Rivières-Ouest (4)	***	***	375	351	462	436	503	479
Cap-de-la-M. & Ste-Marthe (5)	***	***	306	406	400	410	456	374
Cap-de-la-Mad. & St-Louis (6)	***	***	341	333	406	389	470	416
Becancour (7)	***	***	281	320	296	352	320	369
Metropolitan Area	299	273	376	341	471	402	541	437

*Note : Average rents with services include heating, electricity and hot water. The reader will note that, in certain market zones, the average rent with services is lower than the rent without services. This phenomenon results from that recently built units, which are generally more expensive, are almost always offered without services, while older units usually include services. This is more frequent in zones where stock is newer.

Apartment Vacancy Rates (%)

By Structure Size and Unit Size Trois-Rivières Metropolitan Area

Structure Size	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 to 5 units	11.0	5.9	12.2	9.8	6.6	4.6	6.1	1.9	8.2	5.4
6 to 19 units	10.7	15.7	8.6	5.9	6.3	3.3	5.1	4.4	6.8	4.8
20 to 49 units	13.3	10.8	5.6	3.2	6.4	3.6	6.3	4.3	7.0	4.5
50 to 99 units	9.8	1.0	1.4	0.8	6.0	1.1	***	***	3.5	0.8
100 units and more	4.0	4.8	2.0	2.5	0.0	0.7	4.3	0.0	2.5	2.7
Metropolitan Area	9.5	9.4	8.0	5.8	6.3	3.6	5.4	3.6	6.8	4.7

Apartment Vacancy Rates (%) and Average Rents (\$)

By Year of Construction and Unit Size Trois-Rivières Metropolitan Area

Year	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total
	Vac. Rate	Rent	Vac. Rate	Rents	Vac. Rate	Rents	Vac. Rate	Rents	Vac. Rate
1990 or later	2.5	***	1.0	406	0.3	490	0.0	506	0.8
1980 to 1989	5.2	274	3.8	343	3.2	418	2.7	451	3.2
1970 to 1979	8.2	336	3.5	404	2.5	471	6.6	535	4.1
Before 1970	17.1	258	11.2	306	6.1	355	4.0	411	8.3

*** Not available or sample too small to be disclosed

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada

Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this

publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.



APPORT SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

Trois-Rivières

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

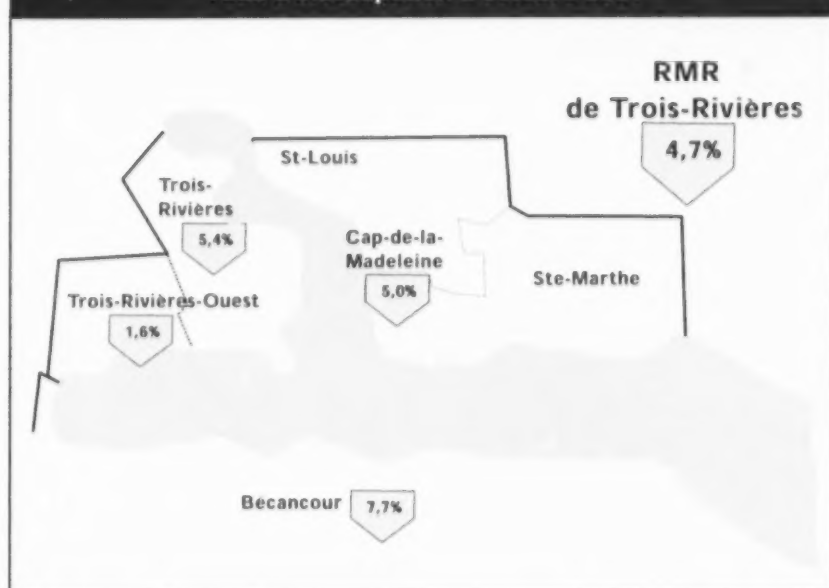
Logements locatifs : recul important du taux d'inoccupation en 2001

enquête d'octobre 2001

Faits saillants

- ✓ La diminution de 359 logements inoccupés, entre 2000 et 2001, fait tomber le taux d'inoccupation à 4,7 %
- ✓ Le ralentissement de la construction d'appartements et l'amélioration de la situation de l'emploi pour les jeunes sont à l'origine de ce recul du taux d'inoccupation
- ✓ Les immeubles récents et les grands logements continuent d'obtenir la faveur des locataires
- ✓ Les bâtiments de 50 logements ou plus continuent de se démarquer avec des taux d'inoccupation inférieurs à celui des immeubles plus petits
- ✓ Une nouvelle baisse du taux d'inoccupation est prévue en 2002

Taux d'inoccupation d'octobre 2001



SOMMAIRE

Analyse

- 1 Logements locatifs : recul important du taux d'inoccupation en 2001
- 2 Baisse importante du taux d'inoccupation à Trois-Rivières
- 2 Le taux d'inoccupation à Trois-Rivières demeure supérieur à celui des autres RMR
- 2 Certains secteurs se démarquent
- 3 Beaucoup de logements vacants ailleurs en Mauricie...
- 3 ...peu dans l'ensemble de la province
- 4 Confort : les compromis, non merci
- 4 Les logements de grande taille plaisent aux locataires
- 5 Situation avantageuses dans les plus grands immeubles
- 5 Hausse modérée des loyers en 2001
- 5 La diminution du taux d'inoccupation devrait se poursuivre en 2002

6 Méthodologie

6 Délimitation des zones

7-8 Tableaux statistiques



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Baisse importante du taux d'inoccupation à Trois-Rivières

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, on enregistre la deuxième baisse en importance de la proportion de logements vacants au Canada, derrière Sherbrooke. En effet, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué pour une cinquième année consécutive dans la région. Selon les plus récents résultats provenant de l'enquête annuelle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la proportion des logements inoccupés est passée de 6,8 % en octobre 2000, à 4,7 % en octobre 2001. Ce taux, qui représente 750 logements vacants, est le plus faible depuis 1987.

L'affaiblissement de la construction de logements locatifs observée au cours des dernières années, combinée à une demande de logements plus soutenue grâce à l'amélioration de la situation de l'emploi pour les jeunes, a entraîné cette baisse du taux d'inoccupation. En effet, il faut remonter au début de 1990 pour trouver un niveau d'emploi comparable chez les jeunes. Toutefois, le taux

d'inoccupation demeure néanmoins supérieur à celui enregistré dans les autres RMR du Québec. Depuis quelques années, la vente de maisons abordables et les taux d'intérêt relativement bas ont permis à de nombreux locataires d'accéder à la propriété, ce qui a freiné le recul du taux d'inoccupation dans la région.

Le taux d'inoccupation à Trois-Rivières demeure supérieur à celui des autres RMR

Jamais, depuis le milieu des années 80, un taux d'inoccupation aussi faible n'avait été enregistré sur le marché trifluvien. Cependant, il demeure encore supérieur à celui des autres RMR de la province. Le cas de Trois-Rivières est donc différent des autres marchés dans lesquels il est très difficile de se dénicher un logement. Mais qu'est-ce qui peut expliquer ce phénomène en Mauricie?

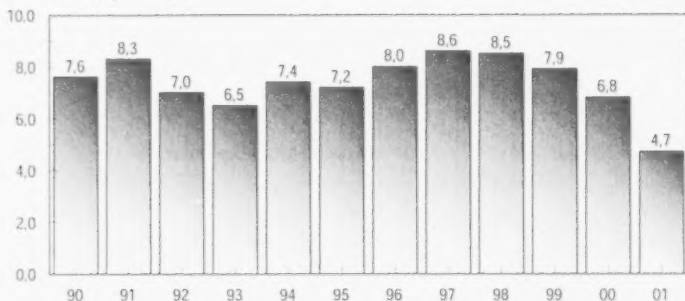
À la fin des années 80 et au début des années 90, la construction de logements

locatifs allait bon train dans la région, mais peut-être trop bien pour le secteur. Au cours de la dernière décennie, la clientèle visée par le renouvellement des logements locatifs, en grande partie les jeunes de 20 à 34 ans issus de l'effondrement de la natalité, n'était tout simplement pas assez nombreuse pour remplacer l'imposant groupe des baby-boomers qui l'a précédée sur le marché de la location. Pour une mensualité légèrement plus élevée que celle de leur loyer, les baby-boomers pouvaient acquérir un bungalow. Ces derniers ont donc profité pour la plupart des taux d'intérêt très alléchants offerts à partir du milieu des années 90 et du prix très abordable des résidences de la région pour accéder à la propriété. Avec la chute de l'emploi chez les jeunes durant cette période et un contexte économique régional toujours fragile, tous les ingrédients étaient réunis pour que le taux d'inoccupation amorce son ascension.

L'enthousiasme des constructeurs face à l'arrivée des baby-boomers à la recherche d'un logement s'était traduit par la construction d'un grand nombre d'appartements. Cette abondance de logements neufs, combinée à un environnement démographique qui allait s'avérer défavorable au marché locatif et aux événements difficiles du côté de l'emploi durant la dernière décennie, a fait grimper la proportion de logements vacants à 8,6 % en 1997. Ces facteurs, jumelés au prix abordable des maisons existantes et aux taux hypothécaires très bas ont maintenu le taux d'inoccupation à des niveaux élevés pendant plusieurs années. Dernièrement, la faiblesse de la construction de logements locatifs et la situation de l'emploi avantageuse pour les jeunes ont contribué à ramener le nombre de logements vacants sous la barre des 5 %.

Baisse importante de l'inoccupation à Trois-Rivières en 2001

Taux d'inoccupation (%)



Source : SCHL (Enquête d'octobre)

Certains secteurs se démarquent

L'examen des résultats de la dernière enquête sur les logements locatifs nous révèle des variations importantes entre les différents secteurs de la région de Trois-Rivières. En effet, le secteur nord

Taux d'occupation des appartements

Canada	2000	2001
régions métropolitaines		
Calgary	1,3	1,2
Charlottetown	2,6	1,8
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,4	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,7	1,3
Hull	1,4	0,6
Kitchener	0,7	0,9
London	2,2	1,6
Montréal	1,5	0,6
Oshawa	1,7	1,3
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Regina	1,4	2,1
Saint John	3,4	5,6
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
St. John's	3,8	2,5
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,9
Winnipeg	2,0	1,4
Total Canada	1,6	1,1
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	1,8
Granby	2,0	2,5
Shawinigan	8,4	7,7
St-Hyacinthe	1,8	1,3
Sous-total 50 000-99 999	3,1	2,6
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	1,8	4,4
Amos	10,5	14,2
Baie-Comeau	16,7	16,2
Cowansville	6,6	6,0
Dolbeau-Mistassini	7,1	3,9
Gaspé	15,0	9,2
Joliette	4,2	2,2
La Tuque	10,6	13,0
Lachute	6,6	5,5
Magog	3,1	1,1
Matane	14,4	11,4
Montmagny	1,5	1,3
Rimouski	6,5	3,9
Rivière-du-Loup	4,5	3,4
Roberval	5,3	4,1
Rouyn-Noranda	12,2	15,5
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	3,7
Sept-Îles	12,3	7,7
Sorel-Tracy	11,9	8,4
St-Georges	2,1	2,7
St-Jean-sur-Richelieu	2,8	1,2
Ste-Marie	1,7	2,8
Thetford-Mines	7,8	11,5
Val d'Or	11,4	11,4
Victoriaville	2,3	2,0
Sous-total 10 000-49 999	5,9	6,2
Total province de Québec	2,2	1,3

de la ville de Trois-Rivières, de même que la municipalité de Trois-Rivières-Ouest, affichent tous deux des taux d'occupation inférieurs à 2 % (1,8 % et 1,6 % respectivement). Fait à noter, c'est dans ces secteurs que sont situés les logements récents, qui plaisent davantage à la clientèle. À l'opposé, le secteur Centre-Ville, où l'on trouve les logements les plus âgés, affiche un taux encore élevé cette année, soit 10,1 % de logements vacants. Bécancour suit de près avec 7,7 % d'appartements inhabités. Finalement, Cap-de-la-Madeleine (5 %) et le secteur de l'Université du Québec à Trois-Rivières (3,1 %) complètent le tableau avec des taux d'occupation à la baisse. Dans toute la région, la situation s'est améliorée, à l'exception du secteur Centre-Ville, qui a vu la proportion de logements vacants demeurer relativement stable à 10,1 %.

Beaucoup de logements vacants ailleurs en Mauricie...

Dans l'agglomération de Shawinigan, tout au long des années 90, le taux d'occupation s'est constamment maintenu dans une fourchette de 7 % à 9 %. Cette année ne fait pas exception à la règle, et 7,7 % des appartements de Shawinigan sont vacants. Toutefois, ce niveau, le plus bas depuis 1993, représente un quatrième recul consécutif du taux d'occupation dans cette région. À La Tuque, la situation est toujours difficile alors que 13 % des logements offerts en location sont toujours inhabités. Dans ce secteur, le surplus de logements inoccupés persiste depuis plusieurs années et il s'explique par la structure locale de l'emploi et les conditions démographiques défavorables au marché locatif.

... peu dans l'ensemble de la province

Le taux d'occupation a baissé pour une quatrième année consécutive dans l'ensemble de la province. Dans les immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus, le taux d'occupation s'établit à 1,3 %, comparativement à 2,2 % lors de l'enquête de 2000.

Une fois de plus, la bonne performance de l'emploi pour les jeunes a soutenu la demande de logements locatifs au cours de la dernière année. De plus, la construction de logements collectifs a surtout été orientée vers le marché des habitations pour personnes âgées et des copropriétés.

Les résultats de l'enquête indiquent que le taux d'occupation a fléchi dans toutes les RMR du Québec. Sur les marchés locatifs de Montréal (0,6 %), de Hull (0,6 %) et de Québec (0,8 %), ce taux est maintenant inférieur à 1 %. À Sherbrooke, le taux d'occupation est passé de 4,7 % à 2,3 %, en octobre 2001. Les marchés de Trois-Rivières et de Chicoutimi-Jonquière sont moins tendus. À Chicoutimi-Jonquière, le taux d'occupation s'est stabilisé à 4,4 %. Soulignons que la hausse des loyers a été un peu plus soutenue que l'inflation sur les marchés qui se sont resserrés.

Selon les résultats de l'enquête, le taux d'occupation a diminué pour toutes les tailles de logements, mais un peu moins pour ceux de trois chambres à coucher et plus, pour lesquels il a baissé d'un point de pourcentage seulement. Dans la catégorie « studios », on trouve un peu plus de logements disponibles que dans les autres tailles de logements.

Pour rejoindre notre

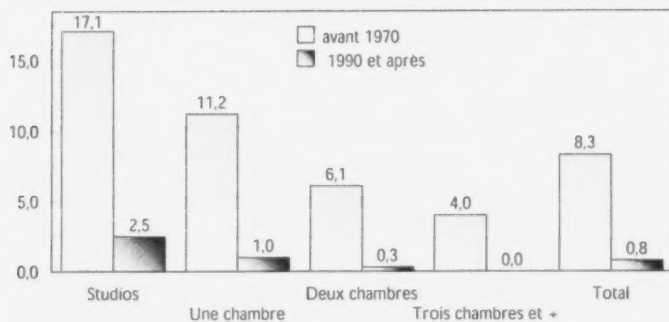
SERVICE À LA CLIENTÈLE

1 866 855-5711

Courriel : cam_qc@schl.ca

Les appartements récents et plus grands plaisent davantage

Taux d'inoccupation (%) - Immeubles construits avant 1970 et 1990 et après



Source : SCHL (Enquête d'octobre)

Confort : les compromis, non merci...

Il est faux de croire que les locataires cherchent à tout prix les logements les moins dispendieux. À Trois-Rivières, comme dans les autres centres de la province, on note que les taux d'inoccupation sont plus élevés pour les appartements qui se louent à un prix inférieur. Si on isole les appartements de deux chambres à coucher de moins de 450 \$, on remarque que 4,9 % des logements sont inoccupés. Dans la gamme de prix intermédiaire (450 \$ à 549 \$), 1,2 % des logements sont vacants. Mais lorsqu'on se tourne vers les logements de 550 \$ et plus, on constate que le taux d'inoccupation ne s'élève qu'à 0,5 %. Les locataires préfèrent donc des appartements récents au goût du jour ou encore récemment rénovés et sont souvent prêts à déboursier un peu plus pour ceux-ci, toujours en cherchant le meilleur rapport qualité-prix.

Et si on examine le parc locatif de Trois-Rivières, selon l'âge des bâtiments, un même constat se dégage avec autant d'évidence. Les locataires recherchent

les logements les plus récents et qui se louent généralement à un prix supérieur aux appartements situés dans des immeubles plus anciens. Il existe des écarts importants entre les taux d'inoccupation des différents immeubles de la région selon la période où ils sont entrés sur le marché. Les logements disponibles se font rares dans les bâtiments construits durant la dernière décennie. Dans les immeubles bâtis après les années 1990, le taux d'inoccupation n'était que de 0,8 % en octobre, et ce, même si les loyers se négocient à près de 120 \$ de plus que pour les logements construits avant les années 70. À l'opposé, pour l'échantillon comprenant ces immeubles mis en chantier avant les années 70, la même enquête révèle que le taux d'inoccupation grimpe à 8,3 %.

Certains propriétaires d'immeubles construits avant les années 70 ont su bien entretenir leurs logements et être à l'écoute de leur clientèle en rénovant au besoin. Ceux qui ne l'ont pas fait se sont graduellement retrouvés avec un problème chronique d'inoccupation. Comme les revenus provenant de ces immeubles ont diminué, plusieurs propriétaires n'ont pas eu les moyens de les rafraîchir et ont perdu d'autres locataires qui ont choisi des immeubles plus modernes, les privant ainsi de revenus.

Dans les autres tranches d'âge des immeubles, une diminution de la proportion de logements vacants a également été observée. Les immeubles construits au cours des années 80 ont vu leur taux d'inoccupation diminuer de 2,4 points de pourcentage pour s'établir à 3,2 % en octobre 2001. Pour ceux mis en chantier entre 1970 et 1979, une baisse comparable (2,6 points de pourcentage) a été constatée, et 4,1 % des logements de ce groupe d'âge sont disponibles.

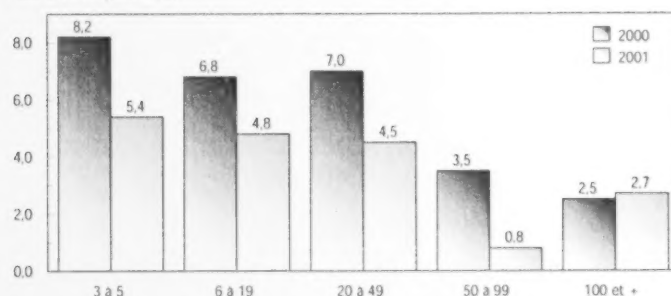
Les logements de grande taille plaisent aux locataires

Au fil des ans, et dans l'ensemble des marchés de la province, il existe une relation entre la taille des logements et le taux d'inoccupation. En effet, on a constaté que plus un logement est grand, plus facilement il trouve preneur. Lorsqu'on analyse la proportion de logements vacants selon la taille des appartements, on observe que cette relation est respectée une fois de plus cette année. Les logements de deux chambres à coucher et ceux de trois chambres à coucher et plus, affichent une performance intéressante pour la région et un taux d'inoccupation sous la barre des 4 %. À l'opposé, plus le logement est petit, plus le taux grimpe. La proportion de logements locatifs disponibles s'élève à 5,8 % pour les appartements d'une chambre à coucher et à 9,4 % dans le cas des studios.

La demande est plus forte pour les appartements plus grands qui offrent des possibilités pour la colocation ou qui sont destinés à des familles. En effet, ces logements plus spacieux sont davantage convoités par une clientèle plus jeune qui désire partager les frais du logement et ainsi diminuer la facture mensuelle de chacun. Dans le cas d'une famille avec des enfants, il est aisé de comprendre qu'un logement plus spacieux est grandement apprécié quand le budget le permet.

Les structures de 50 unités ou plus continuent de se démarquer

Taux d'inoccupation (%)



Source : SCHL (Enquête d'octobre)

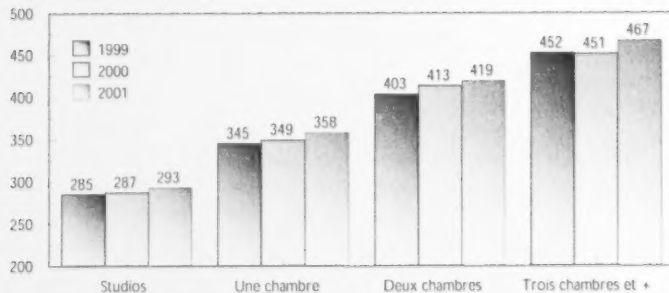
Situation avantageuse dans les plus grands immeubles

Les appartements situés dans les immeubles les plus imposants ont tendance à se louer mieux que dans les plus petits. Les résultats les plus récents confirment ce phénomène alors que les immeubles de moins de 50 logements affichent des taux de vacance supérieurs à 4,5 %. Dans la

catégorie des immeubles de plus de 50 logements, ce taux demeure sous la barre des 3 %, diminuant même à moins de 1 % pour les immeubles de 50 à 99 logements. Plusieurs de ces immeubles sont en réalité des résidences pour personnes âgées. La population trifluvienne, de plus en plus vieillissante, aura tendance à chercher ce genre d'immeubles car, avec l'âge, les gens désirent avant tout des appartements sécuritaires disposant d'un système de sécurité avec accès contrôlé et offrant une gamme complète de services, généralement disponibles dans les grands complexes résidentiels.

L'inoccupation en baisse entraîne une hausse modérée des loyers

Loyers mensuels moyens (\$)



Source : SCHL (Enquête d'octobre)

Hausse modérée des loyers en 2001

Dans l'ensemble de la région de Trois-Rivières, une augmentation de 2 % des loyers a été observée. Cette hausse modérée est encore inférieure au taux d'inflation en vigueur. Au cours de la dernière année, la progression des loyers a été stimulée par l'augmentation des coûts reliés à l'énergie, plus particulièrement du prix du pétrole. Toutefois, l'ampleur de la hausse a été atténuée par les taux de vacance qui demeurent quand même relativement élevés par rapport aux autres centres.

Les loyers ont augmenté, peu importe la taille des logements. En accord avec la demande accrue de grands logements, il ressort que le loyer des appartements de trois chambres à coucher et plus a connu la hausse la plus importante. Sur le plan de l'offre et de la demande, les grands logements tirent davantage leur épingle du jeu, et les locataires sont prêts à payer plus pour profiter de ce surplus d'espace.

La diminution du taux d'inoccupation devrait se poursuivre en 2002

Malgré le recul prévu de l'emploi en 2002 en raison du ralentissement économique, la vigueur du marché du travail pour les jeunes observée ces dernières années et la faible construction de logements locatifs feront en sorte que le taux d'inoccupation descendra sous la barre des 4 % en 2002 (3,7 %). Après deux années à oublier en ce qui concerne la construction de logements locatifs, l'activité reprendra avec l'annonce de la seconde phase d'un projet de résidence pour personnes âgées et d'autres immeubles locatifs traditionnels.

MÉTHODOLOGIE

Tous les ans en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement effectue l'Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude comprend seulement les immeubles sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les appartements d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est effectuée durant les deux premières semaines d'octobre et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inoccupé et immédiatement disponible pour location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens indiqués dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur du marché. Ces logements peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidé à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et l'ensemble de l'industrie du logement.

Délimitation des zones

Zone 1 : Centre-Ville de Trois-Rivières

Zone 2 : Secteur UQTR

Zone 3 : Secteur Nord de Trois-Rivières

Zone 1 à 3 : Ville de Trois-Rivières

Zone 4 : Trois-Rivières-Ouest

Zone 5 : Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe

Zone 6 : Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis

Zone 7 : Bécancour

Zone 1 à 7 : RMR de Trois-Rivières

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez contacter :

Pascal-Yvan Pelletier

Analyste de Marché

au (418) 649-8102

Courriel : ***ppelleti@schl.ca***

Taux d'occupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Trois-Rivières

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres+		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Centre-Ville (1)	11,9	17,6	11,9	13,4	8,3	7,1	7,9	4,0	10,0	10,1
Secteur UQTR (2)	7,7	5,7	4,5	3,3	3,5	1,9	6,5	3,9	4,9	3,1
Secteur nord (3)	***	***	3,7	2,5	4,2	1,6	0,9	0,3	3,1	1,8
Ville de Trois-Rivières (1-3)	9,2	12,5	7,6	7,4	5,5	3,8	4,7	2,3	6,3	5,4
Trois-Rivières-Ouest (4)	***	***	5,2	1,0	5,0	2,8	1,3	0,5	4,1	1,6
Cap-de-la-Mad&Ste-Marthe (5)	***	***	11,0	6,0	8,8	4,1	7,7	3,4	9,5	4,4
Cap-de-la-Mad & St-Louis (6)	***	***	8,7	4,3	6,8	3,0	9,6	9,4	8,3	5,4
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	***	4,1	9,7	5,0	7,8	3,6	9,0	7,8	8,8	5,0
Bécancour (7)	***	13,3	20,6	5,9	14,5	7,8	14,1	7,8	17,0	7,7
Région métropolitaine	9,5	9,4	8,0	5,8	6,3	3,6	5,4	3,6	6,8	4,7

Loyer mensuels moyens des appartements (\$)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Trois-Rivières

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres+	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Centre-Ville (1)	282	276	316	329	353	362	382	406
Secteur UQTR (2)	307	325	378	396	452	477	541	557
Secteur nord (3)	***	***	382	378	452	456	479	495
Ville de Trois-Rivières (1-3)	290	294	352	361	416	427	464	488
Trois-Rivières-Ouest (4)	***	***	353	351	434	435	483	485
Cap-de-la-Mad & Ste-Marthe (5)	***	***	353	374	408	404	386	393
Cap-de-la-Mad & St-Louis (6)	***	***	333	337	389	393	421	430
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	***	284	344	355	399	400	411	421
Bécancour (7)	***	233	290	293	343	347	362	368
Région métropolitaine	287	293	349	358	413	419	451	467

Nombre d'appartements - Inoccupés et univers (unités)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Trois-Rivières

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres+		Total	
	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers	Inoccupés	Univers
Centre-Ville (1)	66	373	168	1 257	85	1 198	21	523	339	3 351
Secteur UQTR (2)	15	261	28	845	18	950	19	490	80	2 546
Secteur nord (3)	**	**	20	809	16	1 019	3	817	49	2 733
Ville de Trois-Rivières (1-3)	91	723	216	2 911	119	3 167	42	1 829	468	8 630
Trois-Rivières-Ouest (4)	**	**	8	754	36	1 309	4	725	48	2 946
Cap-de-la-Mad & Ste-Marthe	**	**	27	455	43	1 054	9	267	82	1 852
Cap-de-la-Mad & St-Louis (6)	**	**	33	753	27	910	70	747	136	2 527
Cap-de-la-Madeleine (5 et 6)	8	194	60	1 208	70	1 964	79	1 013	217	4 379
Bécancour (7)	4	30	6	101	10	129	5	64	25	324
Région métropolitaine	104	1 104	290	4 974	235	6 569	130	3 632	759	16 279

*** Non disponible ou échantillon trop faible pour être divulgué

Loyer mensuels moyens des appartements (\$) avec et sans services *

Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de Trois-Rivières

Zone de marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services
Centre-Ville (1)	288	257	375	276	476	324	561	350
Secteur UQTR (2)	328	290	419	326	523	437	606	493
Secteur nord (3)	***	***	368	385	477	439	520	467
Trois-Rivières-Ouest (4)	***	***	375	351	462	436	503	479
Cap-de-la-Mad & Ste-Marthe	***	***	306	406	400	410	456	374
Cap-de-la-Mad & St-Louis (6)	***	***	341	333	406	389	470	416
Bécancour (7)	***	***	281	320	296	352	320	369
Région métropolitaine	299	273	376	341	471	402	541	437

***Note :** Le loyer moyen avec services inclut le chauffage, l'électricité et l'eau chaude. Le lecteur remarquera que dans certaines zones de marché, le loyer moyen avec services est inférieur au loyer n'incluant pas les services. Ce phénomène résulte du fait que les logements de construction récente, qui sont généralement plus dispendieux, sont presque toujours offerts sans services, alors que dans les logements plus âgés, les services sont généralement inclus. Ce phénomène est plus fréquent dans les zones où l'inventaire de logements est plus récent.

Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon la taille des immeubles et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de Trois-Rivières

Taille de l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres+		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 unités	11,0	5,9	12,2	9,8	6,6	4,6	6,1	1,9	8,2	5,4
6 à 19 unités	10,7	15,7	8,6	5,9	6,3	3,3	5,1	4,4	6,8	4,8
20 à 49 unités	13,3	10,8	5,6	3,2	6,4	3,6	6,3	4,3	7,0	4,5
50 à 99 unités	9,8	1,0	1,4	0,8	6,0	1,1	***	***	3,5	0,8
100 unités et plus	4,0	4,8	2,0	2,5	0,0	0,7	4,3	0,0	2,5	2,7
Région métropolitaine	9,5	9,4	8,0	5,8	6,3	3,6	5,4	3,6	6,8	4,7

Taux d'inoccupation (%) et loyers mensuels moyens (\$) des appartements

Selon l'année de construction des immeubles et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de Trois-Rivières

Année de construction	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres+		Total
	Taux inoc.	Loyers	Taux inoc.	Loyers	Taux inoc.	Loyers	Taux inoc.	Loyers	Taux inoc.
En 1990 ou après	2,5	***	1,0	406	0,3	490	0,0	506	0,8
1980 à 1989	5,2	274	3,8	343	3,2	418	2,7	451	3,2
1970 à 1979	8,2	336	3,5	404	2,5	471	6,6	535	4,1
Avant 1970	17,1	258	11,2	306	6,1	355	4,0	411	8,3

*** Non disponible ou échantillon trop faible pour être divulgué

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions

contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.